

令和6年度第4回千葉市建築審査会議事録

1 日 時 令和6年7月19日(金) 午後2時00分～午後2時30分

2 場 所 千葉市役所新庁舎高層棟5階L会議室501
千葉市中央区千葉港1-1

3 出席者

(1) 委員

森岡会長、星委員、松浦委員、加藤委員、藤田委員、久保田委員

(2) 行政庁職員

建築情報相談課：千葉課長、小高主査、堀部主査

(3) 事務局職員

建築管理課：(幹事) 前田課長、(書記) 富士主査、平田技師

4 議 題

(1) 同意議案の経過等報告

(2) 議案の審議

※公開の議案

ア 議案第1号 建築基準法第43条第2項第2号の許可の同意について

イ 議案第2号 建築基準法第43条第2項第2号の許可の同意について

※非公開の議案

ウ 議案第3号 建築基準法第43条第2項第2号の許可の同意について

(3) その他

ア 次回の開催予定

5 議事の概要

(1) 同意議案の経過等報告

令和6年度第3回建築審査会で審議した、議案第1号は7月2日付けで、議案第2号は6月25日付けで許可した旨の報告が特定行政庁からあった。

(2) 同意議案の審査

ア 議案第1号

「同意」と決定した。

イ 議案第2号

「同意」と決定した。

ウ 議案第3号

「同意」と決定した。

(3) その他

ア 次回開催予定

次回定例会の開催は、令和6年8月19日月曜日午後2時からとした。その次の定例会の開催は、9月20日金曜日、午後2時からと予定した。

6 会議経過

※公開の議案

【議案第1号】

建築基準法第43条第2項第2号の許可の同意について

(包括同意基準2-3に適合)

敷地等と道路との関係の特例

一戸建ての住宅の新築

(1) 情報相談課説明

議案第1号は、建築基準法第43条第2項第2号の規定により、建築審査会の同意を求めるものです。該当条項は、「建築基準法第43条第2項第2号」です。申請者以下は議案書に記載のとおりです。本案件は包括同意基準2-3に適合するものです。

始めに「位置図」ですが、お手元のパソコンの資料1ページをご覧ください。計画敷は、千葉都市モノレール「桜木駅」より南へ約400mに位置する赤線でかこまれた場所で、黄色で塗られた部分が、今回ご審議いただく通路です。赤い丸印は、消火栓の位置を示しております。

次に、スクリーンと併せてパソコンの資料2ページをご覧ください。「現況図兼計画図」です。計画敷地は、赤線でかこまれた場所で、計画建物は、木造2階建ての一戸建ての住宅を建築するものです。黒三角は、玄関の位置を示しています。

黄色で塗られた部分が通路で、現況の幅員は、3.965mから4m、延長は、27.4mです。オレンジ色で塗られた部分は、現況では、通路形態がありませんが、所有者から、将来4mに拡張する承諾が得られています。

通路部分は、アスファルト舗装がされており、敷地内および通路の雨水排水は、雨水桝にて処理し、汚水排水は、公共下水管に放流する計画となっております。また、計画建物は、外壁、軒裏を防火構造、延焼のおそれのある部分の開口部は、防火設備

としております。

法第43条のただし書きの経過ですが、通路沿いの[A]・[B]と記載された敷地において記載された年に一戸建ての住宅を建築の際、建築審査会の同意をいただき許可しております。また、通路沿いの[A]と記載された敷地において、記載された年に一戸建ての住宅を建築の際、建築主事のただし書きの扱いにて確認をしております。

次に、資料3ページの「包括同意基準2の3に適合するチェックシート」をご覧ください。(1)イの欄、通路の現況幅員は、3.965mから4mあります。ウの欄、通路の延長は、27.4mで、60m以内です。オの欄、通路部分の権利者より、通行の承諾が得られております。(5)敷地面積は、144.71 m²です。

その他、適合表に記載のとおりです。以上のように、本案件は、包括同意基準の2の3に適合しています。道路位置指定につきましては、すみ切り設置の協力等が得られないため、指定を受けることができませんでした。

(2) 質疑意見等

久保田委員：質問が2点あります。1点目は、当該敷地の奥にある3軒ですが、建て替える時にどうするのか教えてください。2点目は、審査対象通路の先に奥側の別開発側と分けるためと思われるフェンスがありますが、これは別開発側との接道や敷地の関係については支障ないでしょうか。

小高主査：質問の1点目についてですが、奥の3軒につきましては、基準法の道路に接道していないため、今後、新しい43条の許可申請がされる可能性があります。2点目のフェンスの奥の状況についてですが、西側に位置指定道路があり、フェンスの奥の敷地に関しては、この位置指定道路に敷地延長で接道するような形になっています。

久保田委員：2点目の質問に関連して、それぞれの敷地延長の状況は適法なのか、あるいは、敷地延長だけでは足りなく何か考えなきゃいけない状況なのか教えてください。

千葉課長：今回の審査対象の通路がある地区とフェンスの奥の地区では、公図のとおり元地番が明らかに分かれています。また、開発時期も分かれていることから、フェンスの奥の地区については、位置指定道路の敷地延長のみで、区域が完結していると考えております。

松浦委員：繋げた方が避難時に良いと思いますが、通路繋げる指導はできないのでしょうか。

千葉課長：開発の時期が違い、土地所有者も異なるため、繋げて欲しいという指導は難しいです。

森岡会長：審査対象通路の奥の通路は誰が所有しているのでしょうか。

千葉課長：周りに住まわれている方が共同で所有しています。

【議案第 2 号】

建築基準法第 4 3 条第 2 項第 2 号の許可の同意について

(包括同意基準 2 - 1 に適合)

敷地等と道路との関係の特例

事務所、自動車車庫の新築

(1) 情報相談課説明

議案第 2 号は、建築基準法第 4 3 条第 2 項第 2 号の規定により、建築審査会の同意を求めるものです。該当条項は、「建築基準法第 4 3 条第 2 項第 2 号」です。

申請者以下は議案書に記載のとおりです。本案件は包括同意基準 2 - 1 に適合するものです。

始めに「位置図」ですが、お手元のパソコンの資料 1 ページをご覧ください。計画敷地は、J R 「本千葉駅」より南西へ約 1.4 k m、案内図では、千葉県千葉土木事務所から南西に約 650 m に位置する赤線でかこまれた場所で、黄色で塗られた部分が今回ご審議いただく道です。

赤い丸印は、消火栓の位置を示しております。次に、スクリーンと併せて、パソコンの資料 2 ページをご覧ください。「現況図兼計画図」です。計画敷地は、赤線でかこまれた場所で、計画建物は、鉄骨造 3 階建ての事務所及び自動車車庫を建築するものです。

黒三角は、建物の出入口を示しています。黄色で塗られた部分が道で、現況の幅員は、9 m から 9.09 m です。延長は、159 m です。

法第 4 3 条のただし書きの経過ですが、道沿いの A・Bと記載された敷地において、記載された年に物品販売業を営む店舗、倉庫業を営む倉庫を建築の際、建築審査会の同意をいただき許可しております。

次に、資料 3 ページの「包括同意基準 2 の 1 に適合するチェックシート」をご覧ください。(1) の欄、道は、千葉県港湾事務所が管理している臨港地区内の臨港道路で道の現況幅員は、9 m から 9.09 m です。通行等に関しては、管理者と協議が済んでいます。(2) の欄、建物用途は、事務所及び自動車車庫で、延べ面積は、751.63 m²です。その他、適合表に記載のとおりです。以上のように本案件は、包括同意基準の 2 の 1 に適合しています。

(2) 質疑意見等

なし